



**AgEcon** SEARCH

RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

*No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.*

## Le financement du foncier rural

Alan Harrison

---

**Citer ce document / Cite this document :**

Harrison Alan. Le financement du foncier rural. In: Économie rurale. N°131, 1979. pp. 33-41;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1979.2633>

[https://www.persee.fr/doc/ecoru\\_0013-0559\\_1979\\_num\\_131\\_1\\_2633](https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1979_num_131_1_2633)

---

Fichier pdf généré le 08/05/2018

## Résumé

En Angleterre et au Pays de Galles, les prix des terres agricoles ont été multipliés par 9 entre 1955 et 1975, ils ont décuplé entre 1955 et 1974, date de la valeur record de 450 livres à l'hectare. Quiconque aurait acheté de la terre à n'importe quel moment à partir de 1945 et l'aurait gardée cinq ans, n'aurait jamais manqué de réaliser un gain.

De toute évidence, la préoccupation générale des récentes décades selon laquelle les agriculteurs allaient rencontrer de graves problèmes de transferts de foncier rural s'est montrée largement infondée. L'inflation, les politiques d'aide à l'agriculture et les bonifications de taux d'intérêt s'en sont chargées.

Les généralisations sont hasardeuses, mais aux Etats-Unis les politiques agricoles et fiscales ont favorisé plus que partout ailleurs la grande entreprise ; les politiques ont généralement tendu à réduire les risques et donc à favoriser les plus grands. Au Royaume-Uni, la récente mise en place d'un impôt sur la richesse favorisera les petits, mais la conjonction d'avantages fiscaux et de la réduction des possibilités d'investissement a amené un développement de la propriété institutionnelle de terre agricole destinée à la location, qui ne semble pas s'être produit ailleurs. Dans les autres pays d'Europe occidentale, ce développement a été entravé par des mesures spécifiques favorisant les plus petites exploitations familiales en faire-valoir direct.

Trois questions importantes se posent :

— Sous l'effet de l'inflation, nous avons une structure d'entreprises agricoles, définies par leurs dimensions et par les modes de propriété des facteurs qu'elles mettent en œuvre. Quelle sera l'évolution d'avenir de cette structure et des coûts et avantages qu'elle implique ?

— le grand mérite des petites exploitations travaillées et financées par une famille serait-il leur faculté d'affronter les risques ?

— Au-delà de cette question de l'efficacité des facteurs à court terme et des gains à plus long terme attendus d'une forme de propriété plus résistante en face des risques, et donc moins pontée à des ajustements instables lorsque les écarts par rapport aux coûts des facteurs envisagés au sens étroit fluctuent avec le temps, il existe une question stratégique liée à la dimension socio-économique de la propriété foncière. L'agrément esthétique des campagnes intéresse tout le monde, les ruraux comme les citadins. Il est largement déterminé par les systèmes de cultures (au sens étroit) qui sont pratiqués. Mais il reflète également la richesse et les valeurs sociales et esthétiques des propriétaires.

La campagne britannique est largement l'un des sous-produits d'un système social qui ne peut être accepté plus longtemps tel quel. Toutefois, il a donné un paysage qui a procuré et procure encore beaucoup de satisfactions. Il y a là un aspect de la politique de la propriété foncière auquel on ne semble pour l'instant pas s'être grandement intéressé, l'attention ayant été retenue par des facteurs à court terme et étroitement marchands.

## Abstract

Price of farmland in England and Wales rose ninefold between 1955 and 1975 and well over tenfold between 1955 and the peak value £1,450 per hectare reached in 1974. Anyone buying land at any time from 1945 onwards and holding it for five years would never have failed to make a gain.

It is evident that the widespread concern of recent decades that severe farm real estate transfer problems would be encountered by farmers has proved very largely to be groundless. Inflation, farm support policies and interest rate subsidies have care of that.

Generalisations are hazardous but, on balance, farm and fiscal policies in the United States have favoured the larger corporate organisation more than elsewhere ; in general, policies have tended to be risk reducing and therefore have tended to favour the larger. In the United Kingdom recent wealth taxation will favour the smaller, but a conjunction of taxation advantages and a narrowing of investment outlets have led to a growth of institutional ownership of farmland for renting which seems not to have been experienced by other countries. In the rest of Western Europe such developments have tended to be frustrated by ad hoc measures favouring the smaller family farmer already in possession.

Three important questions pose themselves :

— First, what is the future likely to hold in terms of the costs and benefits to be expected from the present largely inflation created farm business, scale and ownership complex ? — Second, and in contrast to the above type of question, there is the claim that, the great merit of the smaller family-run

— In addition to this question of efficiency of factor use in the shorter-term and the longer-term gains to be expected from an ownership pattern which is more resilient in the face of risk, and, hence, is less prone to exhibit unstable adjustment patterns as margins over factor costs narrowly considered fluctuate with time, there is a broad strategic issue relating to the socio-economic breadth of the land ownership base. The aesthetic appeal of the countryside is a matter of concern to everybody, rural and urban dwellers alike, it is largely determined by the farming systems, narrowly considered, that are practised, but, it reflects also the wealth and the social and aesthetic values of its owners. The British countryside is largely a by-product of a social system which is no longer acceptable in its totality. Nevertheless, it resulted in a landscape which has given, and continues to give, great pleasure. It is a feature of land ownership policy which appears, as yet, to have been given relatively little thought, as attention has focused on short-term and narrowly commercial factors.

# LE FINANCEMENT DU FONCIER RURAL

Alan HARRISON

University of Reading, Grande-Bretagne (\*)

En Angleterre et au Pays de Galles, les prix des terres agricoles ont été multipliés par 9 entre 1955 et 1975, ils ont décuplé entre 1955 et 1974, date de la valeur record de 450 livres à l'hectare. Quiconque aurait acheté de la terre à n'importe quel moment à partir de 1945 et l'aurait gardée cinq ans, n'aurait jamais manqué de réaliser un gain.

De toute évidence, la préoccupation générale des récentes décades selon laquelle les agriculteurs allaient rencontrer de graves problèmes de transferts de foncier rural s'est montrée largement infondée. L'inflation, les politiques d'aide à l'agriculture et les bonifications de taux d'intérêt s'en sont chargées.

Les généralisations sont hasardeuses, mais aux Etats-Unis les politiques agricoles et fiscales ont favorisé plus que partout ailleurs la grande entreprise ; les politiques ont généralement tendu à réduire les risques et donc à favoriser les plus grands. Au Royaume-Uni, la récente mise en place d'un impôt sur la richesse favorisera les petits, mais la conjonction d'avantages fiscaux et de la réduction des possibilités d'investissement a amené un développement de la propriété institutionnelle de terre agricole destinée à la location, qui ne semble pas s'être produit ailleurs. Dans les autres pays d'Europe occidentale, ce développement a été entravé par des mesures spécifiques favorisant les plus petites exploitations familiales en faire-valoir direct.

Trois questions importantes se posent :

— Sous l'effet de l'inflation, nous avons une structure d'entreprises agricoles, définies par leurs dimensions et par les modes de propriété des facteurs qu'elles mettent en œuvre. Quelle sera l'évolution d'avenir de cette structure et des coûts et avantages qu'elle implique ?

— Le grand mérite des petites exploitations travaillées et financées par une famille serait-il leur faculté d'affronter les risques ?

— Au-delà de cette question de l'efficacité des facteurs à court terme et des gains à plus long terme attendus d'une forme de propriété plus résistante en face des risques, et donc moins portée à des ajustements instables lorsque les écarts par rapport aux coûts des facteurs (envisagés au sens étroit) fluctuent avec le temps, il existe une question stratégique liée à la dimension socio-économique de la propriété foncière. L'agrément esthétique des campagnes intéresse tout le monde, les ruraux comme les citadins. Il est largement déterminé par les systèmes de cultures (au sens étroit) qui sont pratiqués. Mais il reflète également la richesse et les valeurs sociales et esthétiques des propriétaires.

La campagne britannique est largement l'un des sous-produits d'un système social qui ne peut être accepté plus longtemps tel quel. Toutefois, il a donné un paysage qui a procuré et procure encore beaucoup de satisfactions. Il y a là un aspect de la politique de la propriété foncière auquel on ne semble pour l'instant pas s'être grandement intéressé, l'attention ayant été retenue par des facteurs à court terme et étroitement marchands.

## FINANCING FARM REAL ESTATE

*Price of farmland in England and Wales rose ninefold between 1955 and 1975 and well over tenfold between 1955 and the peak value £1,450 per hectare reached in 1974. Anyone buying land at any time from 1945 onwards and holding it for five years would never have failed to make a gain.*

*It is evident that the widespread concern of recent decades that severe farm real estate transfer problems would be encountered by farmers has proved very largely to be groundless. Inflation, farm support policies and interest rate subsidies have care of that.*

*Generalisations are hazardous but, on balance, farm and fiscal policies in the United States have favoured the larger corporate organisation more than elsewhere ; in general, policies have tended to be risk reducing and therefore have tended to favour the larger. In the United Kingdom recent wealth taxation will favour the smaller, but a conjunction of taxation advantages and a narrowing of investment outlets have led to a growth of institutional ownership of farmland for renting which seems not to have been experienced by other countries. In the rest of Western Europe such developments have tended to be frustrated by ad hoc measures favouring the smaller family farmer already in possession.*

*Three important questions pose themselves :*

*— First, what is the future likely to hold in terms of the costs and benefits to be expected from the present largely inflation created farm business, scale and ownership complex ?*

(\*) Department of Agricultural Economics and Management, 4 Earley Gate Whiteknights Road, Reading, England.

— Second, and in contrast to the above type of question, there is the claim that, the great merit of the smaller family-run and financed type of farm business is its ability to withstand risk.

— In addition to this question of efficiency of factor use in the shorter-term and the longer-term gains to be expected from an ownership pattern which is more resilient in the face of risk, and, hence, is less prone to exhibit unstable adjustment patterns as margins over factor costs narrowly considered fluctuate with time, there is a broad strategic issue relating to the socio-economic breadth of the land ownership base. The aesthetic appeal of the countryside is a matter of concern to everybody, rural and urban dwellers alike, it is largely determined by the farming systems, narrowly considered, that are practised, but, it reflects also the wealth and the social and aesthetic values of its owners. The British countryside is largely a by-product of a social system which is no longer acceptable in its totality. Nevertheless, it resulted in a landscape which has given, and continues to give, great pleasure. It is a feature of land ownership policy which appears, as yet, to have been given relatively little thought, as attention has focused on short-term and narrowly commercial factors.

En Angleterre et au Pays de Galles, les prix des terres agricoles ont été multipliés par 9 entre 1955 et 1975, ils ont décuplé entre 1955 et 1974, date de la valeur record de 1.450 livres à l'hectare (1). Toutefois, le taux d'augmentation des prix n'a été aucunement régulier sur l'ensemble de cette période. Ils se sont très peu modifiés entre 1954 et 1959, mais ont doublé pendant les cinq années suivantes ; ils ont également doublé pendant la période 1963-1970 et encore doublé en une seule année entre 1972 et 1973. En comparant les prix moyens chaque année de 1950 à 1976, on ne constate de baisses qu'en 1952-1953, 1970-1971, 1974-1975 et 1975-1976.

Quiconque aurait acheté de la terre à n'importe quel moment à partir de 1945 et l'aurait gardée cinq ans, n'aurait jamais manqué de réaliser un gain. Les bénéfices moyens annuels sur les diverses périodes de cinq ans finissant dans les années cinquante, allaient d'un minimum de 0,5 % à un maximum de 10 % ; pour les périodes finissant dans les années soixante-dix, jusqu'au premier semestre de 1977 inclus, les bénéfices moyens annuels allaient de 2,5 % à 25 % ; et de 7,5 à 16 % pour les périodes finissant dans les années soixante.

La description complète des bases statistiques des diverses séries disponibles en Grande-Bretagne sur les prix des terres, ainsi que des modifications qu'elles présentent dans le temps, n'entre pas dans notre propos (2). Toutefois, une conclusion importante s'en dégage : le taux d'augmentation des prix des terres

durant les 25 dernières années est à peu près le double du taux de la hausse des prix mesurée par l'indice des prix de détail. Les détenteurs de terre agricole (évaluée aux prix moyens de vente des terres sans fermier) ont vu la valeur réelle de leur bien doubler entre 1950 et 1975, et faire mieux encore entre 1955 et 1975. De plus, même si les prix des terres ont été instables ces toutes dernières années, la terre agricole s'est avérée être une bien meilleure protection contre l'inflation que les actions en général. En effet le prix de celles-ci a fortement augmenté à la fin des années cinquante et à la fin des années soixante, mais il a baissé entre temps, et n'a toujours pas rejoint, même en livres courantes, le niveau annuel record de 503,8 (1935 = 100) atteint en 1972. La valeur des actions (Financial Times Industrial Ordinary Shares Index) a diminué de moitié entre 1972 et 1974, tandis que les prix augmentaient d'un quart.

Le revenu agricole par hectare mesuré par le revenu net agricole (rémunération composite du travail de direction et manuel de l'agriculteur et du capital lui-même) s'est également accru pendant la période 1950-1975, et même, si l'on se limite à comparer les années 1950 et 1975, le revenu net agricole par hectare a été presque multiplié par huit. Toutefois, l'évolution des revenus dans le temps a été moins régulière que celle des prix des terres, et parfois opposée. C'est ainsi que, par rapport à l'année précédente, les revenus ont baissé en sept occasions durant la période de 25 ans commençant en 1950. En outre, il leur a fallu 19 ans — de 1950 à 1969 — pour doubler (soit un accroissement annuel moyen d'environ 3,5 %). En revanche, les revenus à l'hectare ont triplé en termes courants et presque doublé en termes réels entre 1963 et 1973 (7 % par an environ).

Dans les années soixante-dix, le tableau se complique avec l'appréciation des stocks et la sous-évaluation des amortissements associées à des taux d'inflation plus élevés ; néanmoins, il est clair que les revenus des agriculteurs ont fortement augmenté à prix courants dans le cadre d'une inflation grave. Les prix des terres se sont à peine maintenus en termes courants sur la même période, et n'ont augmenté que relativement peu depuis l'automne 1977.

(1) La série des prix utilisée est celle que publie le Ministère de l'Agriculture, des Pêches et de l'Alimentation sur la base des données fournies par l'administration fiscale. Elle se rapporte à tous les transferts de terres agricoles de quatre hectares au moins. Certaines de ces transactions s'opèrent à un niveau inférieur au prix du marché, mais ce n'est pas là nécessairement un désavantage pour notre propos. Les dates auxquelles se réfèrent la série et ce rapport sont les dates auxquelles les transactions sont traitées par les autorités fiscales ; elles sont habituellement postérieures de six à neuf mois aux dates effectives des transactions.

(2) Le public peut disposer de quatre séries, publiées deux fois par an avec des analyses supplémentaires sur les fermages, les marchés et les prévisions dans le Farmland Market (Estate Gazette et Farmers' Weekly, London).

Du milieu des années cinquante à 1970, le revenu net agricole par unité de terre n'a subi aucune amélioration. Il est donc évident que, à long terme, les prix des terres n'ont été qu'indirectement affectés par les revenus agricoles, alors que, à court terme, ils ont, en plus d'une occasion, évolué en sens contraire. Il est toutefois clair que les prix des terres à l'hectare se sont régulièrement maintenus à un niveau élevé par rapport aux revenus par hectare. Par exemple, pendant les années cinquante, les prix des terres représentaient de huit à neuf fois le revenu net à l'hectare ; le rapport est passé à plus de quinze pendant les années soixante, et il oscille depuis entre sept en 1972 et vingt en 1974.

Il n'entre pas dans notre propos d'établir des comparaisons détaillées et tout à fait fiables entre les statistiques des pays d'Europe continentale. Ce serait d'ailleurs probablement impossible, à l'heure actuelle, à partir des données existantes. Toutefois, des données pour le Danemark, la France et les Pays-Bas laissent à penser que les hausses des prix des terres agricoles, du milieu des années cinquante au milieu des années soixante-dix, y ont été encore supérieures à celles d'Angleterre et du Pays de Galles, et moins sujettes à des interruptions. Les prix unitaires des terres durant cette période représentaient, en Europe continentale, un multiple assez élevé du revenu par unité de terre, mais semble-t-il pas plus élevé qu'en Angleterre et au Pays de Galles. Aux Pays-Bas, les prix des terres ont été multipliés par plus de onze entre 1952-1953 et 1976-1977, et n'ont baissé que deux années. Au Danemark, ils ont environ décuplé pour les grandes unités (10-100 hectares) et ont été presque multipliés par treize pour les plus petites (1-5 hectares). Seules deux années ont vu des baisses de prix, et seulement pour les grandes exploitations. En France, les prix des terres agricoles ont été multipliés par quatorze entre 1950 et 1975, sans une seule année de baisse.

Les mouvements des prix sont, en Italie, très désordonnés : ils ont baissé puis remonté entre 1955 et 1965, ont légèrement augmenté pendant les années soixante mais se sont accrus de deux fois et demie entre 1970 et 1976. Cette accélération du mouvement des prix de la terre au début des années soixante-dix semble commune à de nombreux pays.

Ces très fortes hausses des prix des terres ont eu lieu à des périodes pendant lesquelles les exploitations augmentaient de taille, et où les agriculteurs adoptaient des procédés de production mécanisés, nouveaux et chers, et utilisaient une gamme variée d'intrants, en particulier chimiques, destinés à améliorer grandement la maîtrise de la production animale aussi bien que végétale. En outre, de nombreux agriculteurs s'engageaient dans la rénovation de bâtiments et d'autres équipements fixes. Ceci a amené généralement à penser que le financement des transferts de terres et de propriétés entre les générations d'une part, et aux fins d'agrandissement des exploitations d'autre part, allait poser des problèmes sérieux sinon insurmontables. De plus, cette préoccupation n'a pas été atténuée, dans de nombreux pays, quand il a été pris conscience du fait que le dessèche-

ment des liens familiaux alourdirait inévitablement la charge des transferts entre les générations.

La charge que représente le financement des achats de terres agricoles peut être mise en évidence, en termes globaux quoique statistiques, en étudiant année par année le rapport entre, d'une part, le revenu net agricole, et, d'autre part, la charge annuelle de remboursement d'un prêt hypothécaire sur 20 ans destiné à l'achat de terre au prix de l'année en question. Il eût été préférable de prendre en compte le revenu diminué des dépenses de consommation, des impôts et du service des autres dettes existantes. Mais ce concept de revenu net disponible pose des problèmes qui ne sauraient être résolus ici. Les données qui suivent surestiment donc grossièrement la part du revenu réellement disponible pour l'achat de terre, mais suffisent à illustrer correctement les tendances de cette charge dans le temps.

Soixante pour cent du revenu net agricole auraient suffi à rembourser une hypothèque sur vingt ans, n'importe quelle année entre 1950 et 1964 pour une exploitation de moins de vingt hectares, et n'importe quelle année entre 1950 et 1959 (sauf 1950 et 1952) pour une exploitation de vingt à quarante hectares. Pour toutes les exploitations de plus de quarante hectares, il aurait fallu davantage — régulièrement deux à trois fois plus. En gros, plus l'exploitation était grande, moins le revenu aurait été suffisant. La charge des hypothèques nouvelles a généralement tendu à augmenter par rapport au revenu jusqu'en 1968-69, et à atteindre un nouveau sommet en 1974.

L'inquiétude générale au sujet des difficultés, que l'on pensait inévitables, du financement des achats de terres a conduit à assouplir d'une manière ou d'une autre la législation dans la quasi-totalité, sinon dans la totalité, des pays. Les taux d'intérêts ont été maintenus à des niveaux artificiellement bas ; on a, dans de nombreux cas, accordé aux fermiers un statut d'acheteurs privilégiés, on a instauré des limites aux quantités de terres pouvant être cultivées : des organismes ont été empêchés ou découragés d'acheter de la terre. En même temps a été mis en évidence le besoin que de nouvelles terres soient mises en location. Par conséquent, on a autorisé certaines institutions (et dans certains cas on en a créé à cette fin) à acheter, à conserver et à revendre de la terre. Dans l'ensemble, la législation a toujours — sauf sans doute en Allemagne Fédérale — tendu à favoriser les fermiers en place aux dépens des propriétaires non exploitants et de toutes les générations futures de fermiers potentiels et éventuels.

Là où, comme au Royaume-Uni, existaient de grandes superficies de terres agricoles aux mains de propriétaires fonciers qui les louaient à des fermiers contre paiement d'un fermage, le rapport des forces a évolué au détriment des propriétaires. Les dernières mesures dans ce sens prises au Royaume-Uni concernent les avantages relatifs à l'évaluation de la propriété pour l'impôt sur les transferts de capital. Les propriétaires fonciers en ont été exclus alors que les fermiers en bénéficient.

**Tableau 1. — Remboursement annuel d'une hypothèque à 100 % sur 20 ans au prix moyen de la terre année par année, en pourcentage des trois cinquièmes du revenu net agricole cette année-là. Par classes de dimensions des exploitations, Angleterre et Pays de Galles.**

Dimensions de l'exploitation (en hectares)

	20 et moins %	20,1-40 %	40,1-60 %	60,1-120 %	120,1-200 %	Plus de 200 %
1975		147		245	288	324
1974		241		506	490	542
1973	215	211	265	251	274	336
1972	77	91	100	131	172	241
1971	92	110	123	166	219	305
1970	150	197	217	286	335	470
1969	167	219	219	342	394	554
1968	144	194	236	308	396	606
1967	119	170	213	236	264	412
1966	120	187	239	270	298	459
1965	110	154	216	239	272	422
1964	79	111	154	168	187	254
1963	86	120	164	179	183	306
1962	88	117	147	162	162	247
1961	87	115	152	169	176	256
1960	76	103	134	157	164	240
1959	66	86	113	138	135	197
1958	60	74	91	113	122	205
1957	53	74	89	103	110	177
1956	56	83	100	108	116	176
1955	55	81	102	115	115	162
1954	72	99	127	133	137	195
1953	59	79	94	105	109	155
1952	72	107	119	141	145	238
1951	65	97	110	120	120	168
1950	68	108	118	133	147	242

Source : Farm Incomes in England & Wales (H.M.S.O.)

D'autre part, le droit au maintien sur l'exploitation a été étendu à certains membres de la famille du fermier. Il est probable que ceci a réduit (par rapport au prix d'une terre sans fermier) le prix minimal suffisant pour inciter un propriétaire à vendre et quand une occasion de vendre libre s'est présentée, les propriétaires ont cherché à s'en saisir plutôt que de relouer.

La tendance au faire-valoir direct s'est donc poursuivie. Bien que, en Angleterre et au Pays de Galles, la propriété foncière par des personnes morales se développe, les six septièmes des achats continuent d'être le fait d'agriculteurs exploitants. Pourtant, la situation n'est pas encore catastrophique. Au Royaume-Uni ainsi que dans d'autres pays, le bilan consolidé de l'agriculture a fait apparaître de très importants gains en capital sur les terres. Sans doute, l'endettement s'est accru, mais les immobilisations, et la terre en particulier, se sont accrues en valeur encore davantage. On estime qu'en 1963, l'endettement se montait à 1.190 millions de livres, et les actifs à 5.200 millions ; en 1974, l'endettement était passé à 1.780 millions et les actifs à 20.460 millions. De 1950 à 1975, le total des prêts du Crédit Agricole Hypothécaire (Agricultural Mortgage

Corporation) aux exploitants et aux propriétaires s'est accru de près de 300 millions, et le total des crédits bancaires à l'agriculture de près de 900 millions : ces augmentations ne sont pas seulement modestes par rapport aux augmentations de la valeur totale de la terre en faire-valoir direct, mais elles atteignent à peine le montant des plus-values sur la seule période record de 1972-1973. L'étude détaillée des mécanismes de financement mis en œuvre par les grandes exploitations dont la croissance a été la plus rapide a montré qu'en 1969, sur un échantillon national d'exploitations anglaises, seule une petite minorité avait eu recours à des emprunts massifs destinés à permettre cette croissance. L'étude de l'échantillon a révélé que, bon an mal an, les plus-values en capital étaient du même ordre de grandeur que les revenus. En 1969, 75 % des propriétaires-exploitants avaient des plus-values dépassant 12,5 livres à l'hectare, et 44 % des plus-values dépassant 25 livres à l'hectare par an (Harrison 1972 et 1975).

L'inflation, si elle n'a pas été le seul facteur, a eu un rôle dominant ; elle n'a pas fait du financement à haut risque une composante permanente de la vie de tous les agriculteurs, mais elle a eu pour résultat le développement d'un phénomène relativement nouveau dans l'agriculture : l'apparition d'une minorité d'agriculteurs lourdement endettés (souvent à plus de 70 % des actifs). Cette minorité comprend surtout de nouveaux entrants relativement récents. En 1969, 5 % des agriculteurs anglais étaient débiteurs de 65 % des prêts (Harrison 1975, p. 36).

L'inflation a contraint tous les agriculteurs sauf les très riches à s'endetter lourdement pour financer leurs achats de terres. Eux-mêmes ont été largement responsables de la hausse des prix, mais la nature de leurs actions sur le marché est difficile à analyser. Il est souvent signalé que les prix des terres ont été bien au-delà de ce que justifiaient les revenus agricoles. Ces prix ont certainement été sans cesse élevés par rapport aux revenus et même par rapport aux recettes nettes particulièrement fortes retirées de la mise en valeur de telle ou telle petite superficie supplémentaire achetée par une exploitation donnée. De ce fait, les revenus au moment de l'achat ont régulièrement été insuffisants pour assurer le service de la dette. En outre, les fermages assurent un très faible taux de rémunération aux terres achetées libres à la vente qui, comparées aux terres vendues affermées, bénéficiaient d'une prime importante — et tout à fait compréhensible. Néanmoins, même si, dans les années cinquante, les revenus agricoles n'ont guère varié en comparaison avec les prix des terres, et si, sur l'ensemble de la période considérée, leur évolution les uns par rapport aux autres a souvent été erratique, les prix des terres n'ont pas complètement débordé les revenus, et sûrement pas dans les années récentes. De même les fermages, passés de 1,46 livres à l'hectare en 1950 à 10,73 livres en 1976, sont liés aux hausses des prix des terres vendues occupées.

Les analystes du marché ont accru l'attention qu'ils portaient aux transformations fiscales et à la présence de nouveaux facteurs sur le marché. Toutefois, le point essentiel semble être que ces facteurs, si leurs effets sur les prix sont de taille, n'ont pas vu leur importance s'accroître notablement durant la période considérée. La terre agricole a bénéficié dans le passé d'exonérations considérables en matière d'impôt sur les successions. Il faut reconnaître également que les nombreux avantages qu'elle procure à ses propriétaires et à ses occupants n'ont pu que pousser les prix à la hausse. Malgré tout, et sauf pour de courtes périodes, les tendances des prix n'ont pas été hors de relation avec les tendances des revenus. Les facteurs à l'œuvre dans un marché soumis à l'inflation sont les suivants. Trois cas sont à retenir. Dans le premier, les revenus de la terre demeurent constants (et on prévoit qu'ils le resteront) et l'inflation est nulle : alors, si l'on applique un taux d'actualisation constant, les prix demeureront stables. Dans le deuxième, les revenus s'élèvent (et on prévoit qu'ils continueront), mais pas plus vite que les prix en général : alors, si le taux d'actualisation augmente en proportion, les prix constatés s'accroîtront parallèlement à l'inflation mais resteront stables en termes réels.

Dans le troisième cas, les revenus s'accroissent plus vite que les prix en général et/ou le taux d'actualisation n'augmente pas avec l'inflation : alors, les prix s'élèveront en termes réels aussi bien qu'en termes courants.

Dans l'agriculture, il semble que les avantages liés à la propriété (autres que le revenu net lui-même), s'ils n'ont pas été négligeables pour les propriétaires fonciers, n'ont guère augmenté dans le temps (les exonérations d'impôt sur le capital ont été réduites). De ce fait, les facteurs essentiels semblent avoir été les hausses des revenus et les taux d'actualisation faibles, ces variations se traduisant à la fois en termes sociaux, par l'importance attachée à la continuité de la propriété des exploitations et des domaines fonciers et en termes monétaires.

Ce n'est qu'au milieu des années soixante que les taux d'intérêt hypothécaires dépassèrent 7 % au Royaume-Uni, alors que les prix à la consommation des biens et services augmentaient alors de près de 4 % par an. Les taux d'intérêt hypothécaires et l'évolution en pourcentage de l'indice des prix de détail sont donnés ci-après année par année de 1950 à 1976.

Tableau 2. — Taux d'intérêt hypothécaires et pourcentages annuels d'augmentation de l'indice des prix de détail (IPD)

Année	Taux d'intérêt hypothécaire (%)	Hausse en % de l'IPD	Année	Taux d'intérêt hypothécaire (%)	Hausse en % de l'IPD
1950	4,0	3,2	1964	6,75	3,2
1951	4,5	9,1	1965	7,5	4,8
1952	5,75	9,1	1966	8,5	3,9
1953	5,25	3,0	1967	8,0	2,5
1954	4,5	2,0	1968	8,25	4,7
1955	5,5	4,4	1969	9,5	5,4
1956	5,75	4,9	1970	10,25	6,4
1957	6,5	3,7	1971	9,75	9,4
1958	6,0	3,1	1972	9,5	7,1
1959	5,5	0,5	1973	11,75	9,2
1960	6,25	1,1	1974	14,75	16,0
1961	7,25	3,4	1975	14,75	24,2
1962	6,75	4,3	1976	15,25	16,6
1963	6,0	1,9			

Source : Economic Trend 287

Tout emprunteur aux taux fixes ci-dessus sur une base de dix ans, débutant n'importe quelle année à partir de 1950, et dont le revenu s'accroissait parallèlement à l'inflation, voyait le poids réel de sa dette réduit du taux moyen de hausse des prix de détail.

Le taux d'intérêt fixe sur les hypothèques des agriculteurs n'a dépassé que rarement de plus de trois points le taux moyen de hausse des prix de détail

sur dix ans — et pourtant ce taux d'intérêt est à peine subventionné. Mais cette inaptitude des taux d'intérêt à anticiper pleinement l'inflation au Royaume-Uni n'est pas exceptionnelle (Mundell, 1963, p. 280-283 et Roll, 1972, p. 251-277) et a été, dans un certain nombre de pays d'Europe occidentale, accrue par des bonifications des taux que les agriculteurs doivent payer sur leurs emprunts.

Tableau 3. — Hausses moyennes de l'indice des prix de détail au Royaume-Uni pendant des séries de périodes de dix ans, commençant en 1950, et taux d'intérêt hypothécaire s'appliquant à chaque période.

Année	taux d'intérêt fixe d'une hypothèque (%)	Taux de croissance annuel de l'IPD (%)
1950-59	4,0	4,0
1951-60	4,5	4,0
1952-61	5,75	3,5
1953-62	5,25	3,0
1954-63	4,5	3,0
1955-64	5,5	3,0
1956-65	5,75	3,0
1957-66	6,5	3,0
1958-67	6,0	3,0
1959-68	5,5	3,0
1960-69	6,25	3,5
1961-70	7,25	4,0
1962-71	6,75	4,5
1963-72	6,0	5,0
1964-73	6,75	5,5
1965-74	7,5	7,0
1966-75	8,5	8,5
1967-76	6,0	10,0

Au Danemark, les taux d'intérêt ont été du même ordre qu'en Grande-Bretagne. Par contre ils ont été moindres aux Pays-Bas, et beaucoup plus bas en Italie et en France. C'est ainsi qu'en France, les taux d'intérêt ont été maintenus à 3 % jusqu'en 1969, et à 4,5 % depuis.

Comme tout opérateur sur un marché, les agriculteurs sont caractérisés par un prix d'ouverture d'une transaction et un prix auquel ils décident de se retirer. Ces « prix d'entrée et de sortie » et leurs modifications en fonction des situations individuelles et de l'état des marchés devraient être analysés bien davantage qu'ils ne l'ont été jusqu'ici. Toutefois, aussi imparfaite qu'en soit la compréhension, on peut dégager de l'analyse suivante quelques traits de leur activités sur le marché des terres. A ce jour, cette analyse n'a été menée que sur la base de périodes d'investissement de vingt ans, ce qui a pour effet de réduire grandement la valeur actuelle des hausses éventuelles des fermages en fin de période et des valeurs foncières terminales. En outre, on ne peut affirmer que les acheteurs ont des idées bien précises sur les fermages et les valeurs vingt ans à l'avance.

Trois différents types de calculs ont été menés. En premier lieu, on a actualisé les fermages sur des périodes successives de vingt ans commençant en 1944, afin

de comparer les valeurs actualisées cumulées ainsi atteintes au prix de la terre la première année. Dans chaque cas, la valeur actualisée des fermages était inférieure. On a alors calculé une valeur de la terre qui, si elle avait été perçue la vingtième année, aurait remboursé l'acheteur du montant de cet écart entre le prix d'achat dans le premier cas, et la valeur actualisée des fermages perçus durant les vingt années suivant l'achat. On a utilisé des taux d'actualisation de 5 % et 7,5 %, et on a comparé les valeurs finales « de remboursement » aux valeurs finales réelles pour chaque vingtième année.

Au taux de 5 %, les valeurs réelles des terres étaient très régulièrement doubles des valeurs de remboursement pendant les huit périodes de 20 ans commençant de 1944 à 1951 ; elles ont ensuite augmenté jusqu'à six fois celles-ci, avant de retomber à quatre fois pour les 20 ans finissant en 1975. Au taux d'actualisation de 7,5 %, les valeurs réelles étaient semblables aux valeurs de remboursement de 1944 à 1951, mais plus élevées par la suite.

On peut tirer de ceci cette conclusion générale, que les acheteurs de terre paraissent prévoir des augmentations des fermages et des prix des terres, et/ou qu'ils retiennent des taux d'actualisation plus élevés pour anticiper sur l'inflation, mais il semble également qu'ils ont sous-estimé les niveaux qu'ont atteint les prix. L'irrégularité des tendances d'évolution s'est accentuée dans le temps.

Cette première conclusion est confirmée par le deuxième type d'analyse, dans laquelle on a actualisé les fermages réels sur vingt ans, mais où on a supposé que les valeurs des terres ne changeaient pas. Sur les douze périodes de vingt ans étudiées (12 années d'achats, la première étant 1944), les valeurs actualisées auxquelles l'on parvient (à un taux de cinq pour cent) ont avec les prix réels ces mêmes années une relation stable, puisqu'elles varient entre 57 % et 69 % de ceux-ci. On peut donc avancer que ces rapports de prix sont cohérents avec l'hypothèse selon laquelle les acheteurs de terre ont anticipé sur les hausses des fermages, mais que, alors qu'ils ne croyaient pas nécessairement au maintien du pouvoir d'achat de la monnaie, ils ont tout simplement laissé au marché des terres le soin d'assurer dans l'avenir une compensation moyenne à leur mise de départ.

La troisième série de calculs a utilisé comme indicateur les taux de rentabilité internes des opérations foncières, aussi pour des investissements durant 20 ans. Dans les calculs, les fermages (recettes annuelles) pris en compte sont ceux qui ont été effectivement perçus — c'est à dire que l'on suppose que les anticipations à leur sujet ont été exactes. Les valeurs foncières d'achat sont : dans les cas (i) et (ii) les valeurs observées dans la réalité pour des fermes libres à la vente, et dans le cas (iii) les valeurs observées pour des fermes occupées. Les valeurs foncières terminales sont, dans le cas (i), les valeurs réelles observées (fermes libres), dans le

cas (ii), des valeurs égales à celle d'achat (libre), dans le cas (iii) les valeurs constatées dans les fermes occupées.

Tableau 4. — Taux de rentabilité interne d'un placement de 20 ans dans trois hypothèses (voir texte)

Année	(i) %	(ii) %	(iii) %
1944-63	8,1	2,6	8,9
1945-64	9,3	2,7	10,0
1946-65	8,2	2,0	9,4
1947-66	7,4	1,9	8,0
1948-67	7,0	1,9	7,5
1949-68	7,7	2,2	8,3
1950-69	7,8	2,1	8,5
1951-70	6,7	2,1	7,3
1952-71	8,5	2,6	9,3
1953-72	12,6	2,9	13,0
1954-73	14,3	2,8	15,4
1955-74	12,5	2,9	14,0
1956-75	11,4	3,2	12,2

Source : Série de prix d'Oxford sur le marché foncier

Si la série (iii) sur les fermes occupées donne des taux de rentabilité interne plus élevés que la série (i) sur les fermes libres, c'est parce que les processus d'actualisation sur 20 ans affecte fortement les valeurs terminales. Pour les fermes libres les séries (i) et (ii) représentent en quelque sorte les limites supérieures et inférieures des rentabilités escomptables.

Les conclusions antérieures sont donc confirmées : il semble que les acheteurs prévoient un certain taux de rémunération standard fondé seulement sur la perception des fermages et n'anticipent pas pleinement les hausses des prix des terres. Il est confirmé aussi que des taux d'actualisation croissants ont été utilisés au cours de la période étudiée. Dans la réalité, les profits liés à la possession de la terre ont été réels car les taux de croissance de l'indice des prix de détail ont été de 3,75 % pour les trois premières périodes de 20 ans, de 4 % pour les périodes commençant entre 1949 et 1952, de 5,0, 5,9 et 6,45 % pour les trois dernières périodes envisagées.

Il nous reste maintenant à examiner de quelle manière l'inflation a réduit la charge du service de la dette supportée par l'acheteur. L'inflation aggrave également les problèmes des propriétaires d'entreprises, car elle a pour effet, sur la base des systèmes comptables orthodoxes, de gonfler le revenu imposable au-delà de ce qu'il devrait être. Ceci provient, en premier lieu, de ce que les profits liés à la détention de stocks sont gonflés et, en second lieu, de ce que les annuités d'amor-

tissement sont sous-estimées si elles sont fondées sur des valeurs passées ou même si elles sont ajustées sur les rythmes courants d'inflation. En troisième lieu, l'ajustement à l'inflation des limites de classes dans les barèmes de l'impôt se fait toujours avec retard. La poursuite de l'inflation a amené les différents pays à modifier de diverses manières leurs pratiques comptables. L'indexation est la règle là où l'inflation est permanente. Elle est toutefois l'exception en Europe occidentale malgré l'expérience des dernières décades ; il en résulte que l'avantage reste nettement à l'emprunteur tandis que le prêteur se voit pénalisé. De plus, cet état de choses est destiné à se maintenir jusqu'à élimination de l'inflation, ou jusqu'à ce que ses pires excès soient contenus grâce à l'indexation (Friedmann, 1974).

La manière dont le poids du service de la dette a varié dans le temps avec les changements des prix des terres, des taux d'intérêt et des revenus, a déjà été résumée par les données du tableau 1. A mesure que les revenus augmentent, en termes nominaux ou réels, la charge originelle des hypothèques se réduit progressivement. Toutefois, il faut tenir compte du fait que les revenus subissent, d'une année à l'autre, des fluctuations notables (Langley, 1966). Or une fluctuation à la baisse se rajoutant à une tendance à l'amélioration (due à l'inflation ou réelle) sera moins grave que des baisses absolues des revenus les amenant à des niveaux inférieurs à ceux obtenus lors de la constitution de l'hypothèque. Le nombre d'années pendant lequel le poids de cet emprunt pèse plus fortement que prévu est donc accru.

Une analyse a été faite des variations année par année dans le revenu net agricole (RNA) d'exploitations individuelles tenant depuis les années cinquante, une comptabilité vérifiée et adhérant au programme d'analyse de la comptabilité et de la gestion de l'Université de Reading. Il est apparu plusieurs schémas de variations du revenu, schéma qui sont résumés pour divers types et tailles d'exploitation, dans le tableau 5.

Parmi toutes les périodes de cinq ans pour lesquelles on dispose de données continues sur l'activité agricole, il est rare que les revenus agricoles individuels exprimés en indice en base 100 la première année, ne se soient pas étalés d'au moins 100 points d'indice entre la meilleure année et la plus mauvaise. Dans les années plus récentes, les variations à l'intérieur des périodes de cinq ans se sont fortement amplifiées, mais c'est là, du point de vue de l'emprunteur, un avantage plus qu'un inconvénient, puisque ce phénomène résulte essentiellement de la poussée inflationniste des revenus plutôt qu'un d'une incapacité à les maintenir à leur niveau initial.

L'effet d'amortissement du service de la dette par les hausses de revenus exige du temps, mais, comme le montrent les données du tableau 3, le temps mis par le revenu pour s'accroître de 50 % a diminué avec les années.

**Tableau 5. — Variations du revenu net agricole selon divers types et tailles d'exploitation**

Type d'exploitation	Nombre d'exploitations dans le groupe	Pourcentage des années au cours desquelles	
		le RNA était inférieur à la moyenne	le RNA était inférieur à celui de l'année précédente
Petites exploitations laitières surtout en herbe . . . . .	7	55-70	25-40
Grandes exploitations laitières surtout en herbe . . . . .	6	50-80	35-50
Exploitations laitières peu de labours . . . .	8	50-80	29-54
Exploitations laitières labours importants . .	5	36-73	33-45
Pas de lait herbe et labours . . . . .	12	33-80	31-56
Pas de lait surtout labours . . . . .	17	55-81	29-56

On constate une réduction du poids de l'hypothèque dans les années cinquante et soixante, malgré la hausse du prix des terres et la rigueur accrue des barèmes d'amortissement. Il existe un contraste net entre les exploitations de moins de 20 hectares et celles supérieures à cette taille. Dès le début en 1950, 60 % du revenu net agricole, en moyenne, suffisait à couvrir entièrement les charges des hypothèques pour les trois groupes d'exploitations de moins de 20 hectares, bien que le groupe des 40-60 hectares ait eu quelques difficultés pendant trois ou quatre ans. Puis, à partir de 1960, ce même groupe a commencé à avoir besoin de sept à neuf ans pour couvrir ses hypothèques initiales, et à partir de 1961 c'est devenu un problème pour les exploitations de 20 à 40 hectares elles-mêmes, qui dès lors ont eu besoin de trois à quatre ans avant que 60 % de leur revenu net agricole suffise à l'amortissement d'une hypothèque à vingt ans.

En 1964, tous les groupes sauf celui des moins de 20 hectares avaient besoin de six ans pour couvrir leurs hypothèques. Dès 1969, les plus petites des exploitations le faisaient en deux ans au plus. En 1971, le revenu couvrait les trois groupes de petites exploitations, sauf celui des 46-60 hectares.

Les exploitations plus importantes (60 hectares et plus) ont rencontré des difficultés à partir de 1950 ; mais, jusqu'en 1957 compris, la période d'insuffisance du revenu a diminué progressivement. Toutefois, une période de difficultés a commencé en 1958, et ce n'est qu'en 1971 que les hypothèques précédentes ont été régulièrement couvertes.

A partir de 1965, toutes les exploitations ont connu des problèmes, mais ces problèmes ont progressivement diminué avec le temps.

**Tableau 6. — Nombre d'années nécessaires pour que le RNA moyen s'accroisse de 50 % au-dessus de son niveau initial. Angleterre et Pays de Galles. 1950-73. Groupes d'exploitations par tailles.**

	Classes de dimensions (en ha)						
	20 et moins	20,1-40	40,1-60	60,1-120	120,1-200	Plus de 200	Toutes les classes réunies
1950	7	3	8	4	3	4	4,8
1951	10	6	7	11	11	12	9,5
1952	11	9	12	10	10	10	10,3
1953	11	11	14	14	14	17	13,5
1954	8	7	8	8	8	10	8,2
1955	9	9	7	7	7	9	8,0
1956	8	8	8	8	6	6	7,3
1957	7	7	12	10	13	7	9,3
1958	6	2	11	9	9	6	7,2
1959	5	5	5	7	8	5	5,8
1960	4	5	7	7	7	4	5,7
1961	9	9	8	9	10	10	9,2
1962	9	9	8	9	9	9	8,8
1963	8	7	6	7	8	7	7,2
1964	7	7	7	7	7	7	7,0
1965	6	6	6	6	6	6	6,0
1966	5	5	4	5	5	5	4,8
1967	4	4	4	4	4	4	4,0
1968	3	3	3	3	3	2	2,8
1969	2	2	2	2	2	2	2,0
1970	1	1	1	1	2	2	1,3
1971		3		2	2	2	(2,3)
1972				3	3	1	(2,3)
1973						2	(2,0)

## CONCLUSIONS

De toute évidence, la préoccupation générale des récentes décades selon laquelle les agriculteurs allaient rencontrer de graves problèmes de transferts de foncier rural s'est montrée largement infondée. L'inflation, les politiques d'aide à l'agriculture et les bonifications de taux d'intérêt s'en sont chargées.

Les généralisations sont hasardeuses, mais aux Etats-Unis les politiques agricoles et fiscales ont spécialement favorisé la grande entreprise ; les politiques ont généralement tendu à réduire les risques et donc à favoriser les plus grands. Au Royaume-Uni, la récente mise en place d'un impôt sur la richesse favorisera les petits, mais la conjonction d'avantages fiscaux et de la réduction des possibilités d'investissement a amené un développement de la propriété institutionnelle de terre agricole destinée à la location, qui ne semble pas s'être produit ailleurs. Dans les autres pays d'Europe occidentale, ce développement a été entravé par des mesures spécifiques favorisant les plus petites exploitations familiales en faire-valoir direct.

Il n'est pas dans notre propos ici d'étudier les dommages subis par d'autres membres de la société, et en particulier par les épargnants. Toutefois, même dans le cadre agricole plus étroitement défini, trois questions importantes se posent tandis que la société, du moins doit-on l'espérer, s'avance vers la fin de la période actuelle d'inflation dont certains ont tiré bénéfice alors que d'autres ont tant perdu.

Largement sous l'effet de l'inflation, nous avons une structure d'entreprises agricoles, définies par leurs dimensions et par les modes de propriété des facteurs qu'elles mettent en œuvre. La première question qui se pose est de savoir quelle sera l'évolution d'avenir de cette structure et des coûts et avantages qu'elle implique. L'impôt sur les transferts de capital au Royaume-Uni est destiné à favoriser les petits et à pénaliser les gros — mais l'avantage qui en découlera dépendra en partie de la mesure dans laquelle les propriétaires-exploitants sont soit désireux de rester dans l'agriculture et d'investir dans l'espoir de gains en capital, soit tentés de réaliser les gains acquis en les transformant donc en problèmes financiers supportés par les générations suivantes.

Ce qui a été fait au nom de l'économie et/ou de la justice sociale n'est pas encore parvenu à maturité ; ce n'est qu'avec le temps que l'on verra si l'agriculture, avec la taille actuelle des exploitations et les structures d'entreprises existantes, se montrera capable de s'adapter aux formats nécessaires pour travailler dans l'avenir. Au Royaume-Uni, la structure du capital fixe sur les exploitations en faire-valoir direct diffère notablement de celle sur les exploitations en location. Les raisons n'en sont pas plus connues que les effets sur les niveaux courants d'efficacité ; nous n'en sommes que moins à l'aise pour en évaluer les implications à plus long terme. La mobilité des terres est peu étudiée, ainsi que son rôle.

En second lieu, et contrastant avec le type de question ci-dessus, il y a l'affirmation selon laquelle le grand mérite des petites exploitations travaillées et financées par une famille est leur faculté d'affronter les risques. La question a été bien posée par Raup (Raup, 1977).

« A court terme, la mobilisation de capital pour l'agriculture peut être effectuée plus facilement par des unités à grande échelle fonctionnant avec un capital emprunté ou par des sociétés. Mais à long terme, le coût de ce capital devra être couvert par les prix alimentaires, ou bien le capital sera retiré. Les agriculteurs individuels accepteront de détenir du capital foncier à un coût plus faible, et sans répercuter entièrement son coût total dans la facture alimentaire nationale.

Une population d'exploitations familiales viables n'est donc pas seulement plus efficace dans la promotion de l'innovation et de l'adaptation au changement technologique, mais elle conserve également le stock de capital nécessaire à un taux de rémunération inférieur ». Il faut donc comparer, à la marge, les gains présents et futurs issus des économies d'échelle dans la production, avec les coûts en termes de réduction de la capacité d'affronter les risques.

Au-delà de cette question de l'efficacité des facteurs à court terme et des gains à plus long terme attendus d'une forme de propriété plus résistante en face des risques, et donc moins portée à des ajustements instables lorsque les écarts par rapport aux coûts des facteurs (envisagés ausens étroit) fluctuent avec le temps, il existe une question stratégique liée à la dimension socio-économique de la propriété foncière. L'agrément esthétique des campagnes intéresse tout le monde, les ruraux comme les citadins. Il est largement déterminé par les systèmes de cultures (au sens étroit) qui sont pratiqués. Mais il reflète également la richesse et les valeurs sociales et esthétiques des propriétaires. Au Royaume-Uni, ces valeurs sociales et esthétiques sont encore largement admises, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas de divergences d'opinions, ou que, lorsqu'elles surgissent, elles n'ont d'importance que locale. La campagne britannique est largement le sous-produit d'un système social qui ne peut être accepté plus longtemps tel quel. Toutefois, il a donné un paysage qui a procuré et procure encore beaucoup de satisfactions. Il y a là un aspect de la politique de la propriété foncière auquel on ne semble pour l'instant pas s'être grandement intéressé, l'attention ayant été retenue par des facteurs à court terme et étroitement marchands.

## BIBLIOGRAPHIE

### sur le financement du foncier rural en Grande-Bretagne

FRIEDMAN Milton : « Inflation, Taxation, Indexation », in « Inflation, Causes, Consequences, Cures », Institute of Economic Affairs. Readings 14. London, 1974.

HARRISON Alan (1972) : « The Financial Structure of Farm Businesses » Paper presented to Section M of the British Association for the Advancement of Science, Leicester, 1972. Miscellaneous Study No. 53, University of Reading, Department of Agricultural Economics and Management, 1972.

HARRISON Alan (1975) : « Farmers and Farm Businesses in England ». Miscellaneous Study No. 62, University of Reading, Department of Agricultural Economics and Management, 1975.

LANGLEY J. A. : « Risk, Uncertainty and the Instability of Incomes in Agriculture », University of Exeter, Department of Agricultural Economics, 1966.

MUNDELL Robert : « Inflation and Real Interest ». Journal of Political Economy, 1963.

RAUP Philip M. : « Some Questions of Value and Scale in American Agriculture » Paper presented to a joint session of The American Agricultural Economics Association with The American Economics Association, New York, 1977.

ROLL R. : « Interest Rates on Monetary Assets and Commodity Price Index Changes ». Journal of Finance, 1972.